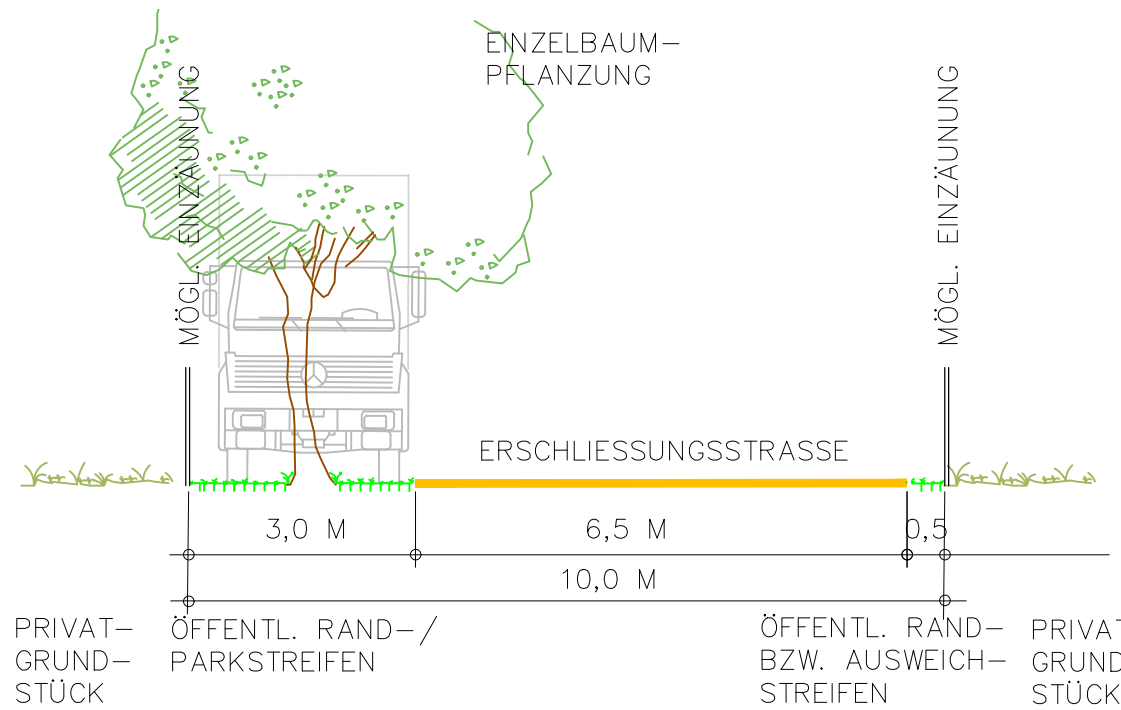


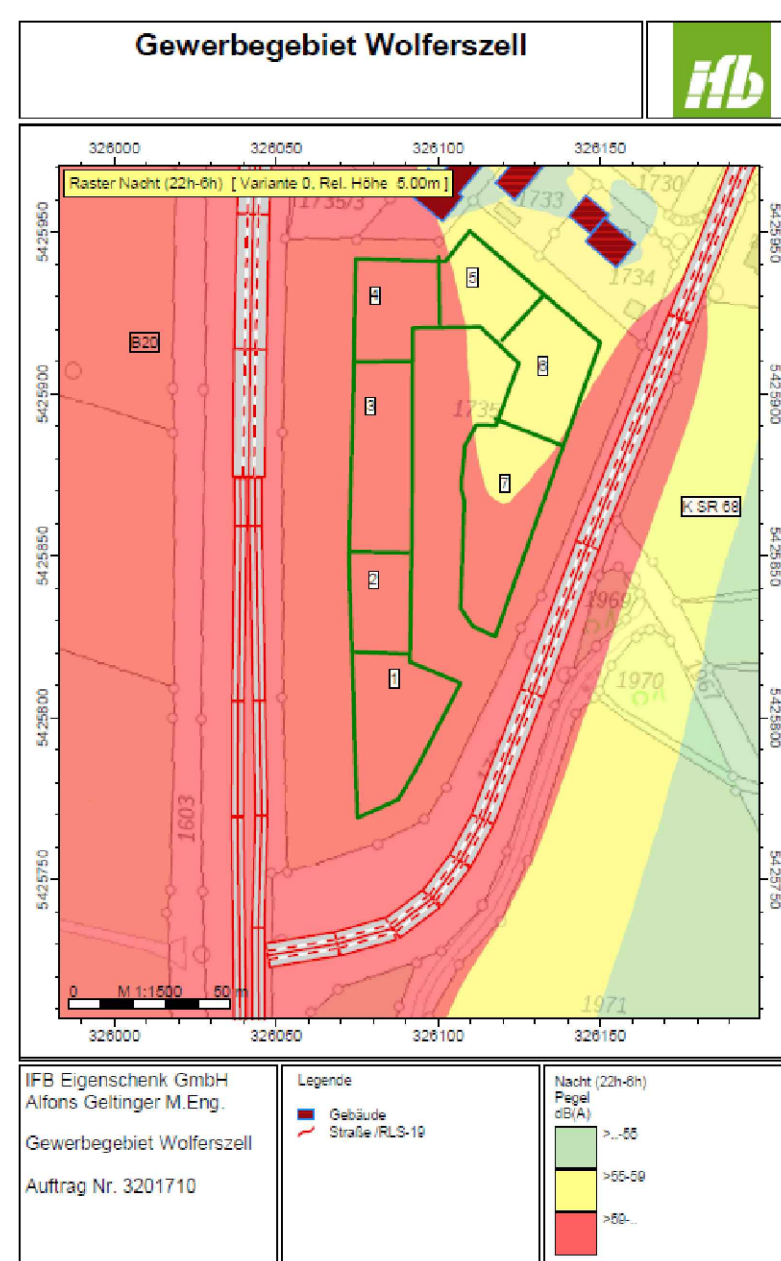
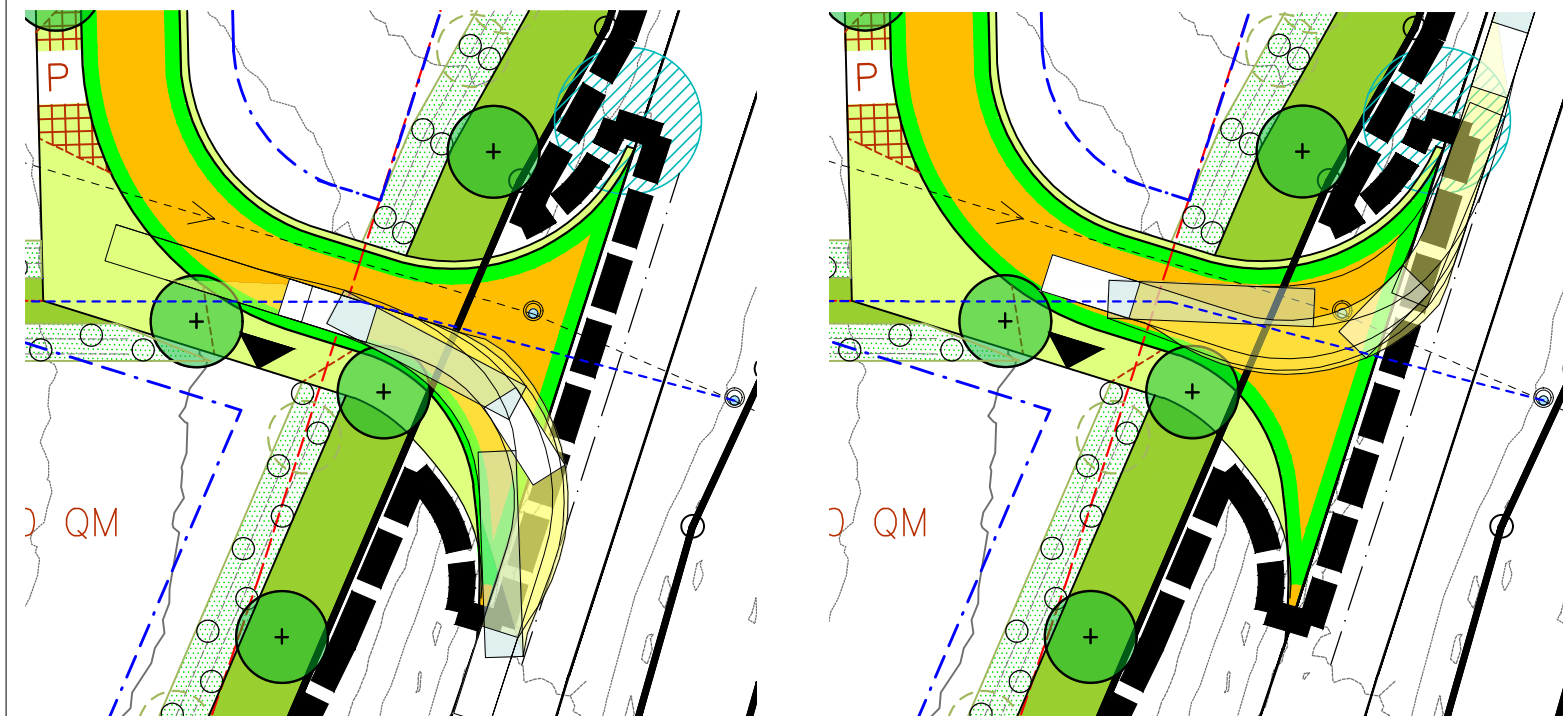
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN GE "WOLFERSZELL"



SCHNITT-ERSCHLIESSUNGSSTRASSE MASSTAB 1:100



EINMÜNDUNG ERSCHLIESSUNGSSTRASSE MASSTAB 1:500



A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- GE.m.B.** GEWERBEGEBIET MIT BESCHRÄNKUNG (§ 8 BAUNVO) S. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT!
BEI DEN PARZELLEN 5-7 SIND BETRIEBSLEITERWOHNUNGEN ZULÄSSIG
DIE AUSNAHMEN NACH § 8 ABS. 3 NR. 2 UND 3 SIND NICHT ZULÄSSIG
ZULÄSSIGE EMISSIONSKONTINGENTE L_{EK} NACH DIN 45691 FÜR DIE JEWEILIGEN PARZELLEN S. ZIFF. 1.14 DER FESTSETZUNGEN DURCH TEXT!

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 $\textcircled{1.6}$ MAX. ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- 2.2 0.8 MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL
- 2.3 II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS
- 2.4 WH MAX. 8,50 M MAX. ZULÄSSIGE WANDHÖHE (WH) IN M ALS WANDHÖHE GILT DAS MASS VON DER OBERKANTE DER ER-SCHLIESSUNGSSTRASSE IN FAHRBAHNMITTE AUF HÖHE DER JEWEILIGEN GEBÄUDEMITTE BIS ZUM SCHNITTPUNKT DER AUSSENWAND MIT DER DACHHAUT BZW. BIS ZUM OBEREN ABSCHLUSS DER WAND (ATTIKA).
- 2.5 FH MAX. 10,50 M MAX. ZULÄSSIGE FIRSTHÖHE (FH) IN M (BEI SATTELDACH)
FH MAX. 9,50 M MAX. ZULÄSSIGE FIRSTHÖHE (FH) IN M (BEI PULTDACH)
ALS FIRSTHÖHE GILT DAS MASS VON DER OBERKANTE DER ER-SCHLIESSUNGSSTRASSE IN FAHRBAHNMITTE AUF HÖHE DER JEWEILIGEN GEBÄUDEMITTE BIS ZU DEM AM HÖCHSTEN GELEGENEN PUNKT DER DACHFLÄCHE.
- 2.6 SD, PD, FD ZULÄSSIGE DACHFORMEN SIND SATTEL-, PULT- ODER FLACHDACH
- 2.7 0° - 25° ZULÄSSIGE DACHNEIGUNGEN

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

- 3.1 \circ OFFENE BAUWEISE
- 3.2 $---$ BAUGRENZEN
BAULICHE ANLAGEN SOWIE NEBENANLAGEN IM SINNE DES § 14 BAUNVO UND CEBÄUDLICHKEITEN GEM. ART. 6(9) BAYBO SIND NUR INNERHALB DER FESTGESETZTEN BAUGRENZEN ZULÄSSIG

4. VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE

- 4.1 \square ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
- 4.2 $---$ STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE
- 4.3 \square ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG: RAND- UND MEHRZWECKSTREIFEN MIT WASSERDURCHLÄSSIGER BEFESTIGUNG (IM BEREICH VON GRUNDSTÜCKZUFÄHRTEN UND PKW-STELLPLÄTZEN WEITFUGIG VERLEGTES, GROSSFORMATIGES PFLASTER MIT RASENFUGEN; BAUMSCHEIBEN, WIESENSTREIFEN)
- 4.4 \blacktriangle EINFAHRT / AUSFAHRT
- 4.5 \blacktriangle EINFAHRTSBEREICH

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

- 5.1 \square LÖSCHWASSERZISTERNE

6. GRÜNFLÄCHEN

- 6.1 \square ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- 6.2 \bullet ZU PFLANZENDE GROSSKRONIGE EINZELBÄUME MIT FESTLEGUNG DES STANDORTES. ARTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN ETC. S. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT (ÖFFENTLICH)
- 6.3 \bullet ZU PFLANZENDE GROSSKRONIGE EINZELBÄUME MIT VARIABLEN STANDORTEN (JE NACH LAGE DER GRUNDSTÜCKZUFÄHRTEN). ARTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN ETC. S. FESTSETZUNGEN D. TEXT (ÖFFENTLICH)
- 6.4 \bullet PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (RANDEINGRÜNUNG) MIT PFLANZGEBOT 2-/-4-REIHIG, AUS STRÄUCHERN UND HEISTERN (MIND. 5% HEISTERANTEIL), AUF 70% DER JEWEILIGEN GRUNDSTÜCKSLÄNGE S. FESTSETZUNGEN D. TEXT
- 6.5 \bullet PRIVATE GRÜNFLÄCHEN ENTLANG GEMEINSAMER GRUNDSTÜCKSGRENZEN MIT PFLANZGEBOT, JE 2 REIHIG, NUR STRÄUCHER, AUF MIND. 70% DER JEWEILIGEN GRUNDSTÜCKSLÄNGE S. FESTSETZUNGEN D. TEXT

7. IMMISSIONSSCHUTZ

ZULÄSSIGKEIT VON BETRIEBSLEITERWOHNUNGEN NUR AUF DEN PARZELLEN 5, 6 UND 7 INNERHALB DER ZONE >55-59 DB(A) - GELBER BEREICH - GEM. NEBENSTEHENDER RASTERKARTE

8. AUSGLEICHSFLÄCHE

S. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT!

9. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 9.1 $---$ GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (CA. 15.360 QM)
- 9.2 $---$ NUTZUNGSSCHABLONE

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

S. EIGENES GEHEFT !

C. HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 1. \square GEBÄUBEBESTAND: WOHN- UND NEBENGEBÄUDE
- 2. \triangle DERZ. FLURSTÜCKSGRENZEN MIT GRENZSTEIN UND FLURNUMMERN
- 3. \square CA. 3050 QM
 \square CA. 1.900 QM MÖGLICHE GRUNDSTÜCKSTEILUNG MIT PARZELLENUMMER UND BEISPIELHAFTE FLÄCHENGRÖSSEN
- 4. $---$ HÖHENLINIEN (M. Ü. NHN.) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME AUS DGM
- 5. $---$ LAGE DES REGELQUERSCHNITTES
- 6. $---$ MASSZAHLEN IN METERN
- 7. \bullet GEHÖLZBESTAND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES
- 8. $---$ BESTANDSERLÄUTERUNGEN
- 9. $---$ VORH. BÜSCHUNGEN
- 10. $---$ PFLANZREIHEN
- 11. \square FLÄCHE/FLURSTÜCK IM ÖKOFÄCHENKATASTER VERZEICHNET NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME AUS DEM BAYERNATLAS
- 12. \square GRENZE DES LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIETES "BAYERISCHER WALD" NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME AUS DEM BAYERNATLAS
- 13. $---$ ANBAUVERBOTSZONE 20,00 M AB ÖSTLICHEM FAHRBAHNRAND DER BUNDESSTRASSE 20
- 14. $---$ ERWEITERTE ANBAUVERBOTSZONE (25,00 M AB ÖSTLICHEM FAHRBAHNRAND DER BUNDESSTRASSE 20) GEM. ABSTIMMUNG MIT DEM STAATL. BAUAMT PASSAU IM FEBRUAR 2022
- 15. $---$ ANBAUVERBOTSZONE 15,00 M AB WESTLICHEM FAHRBAHNRAND DER KREISSTRASSE 68
- 16. \triangle SICHTFELDER GEMÄSS RAST, AUSGABE 2006 UND RAL 12 ZIFF. 6.6.3 ZUR SR 68: ANFAHRSICHT (3 M / 200 M) SICHTBEHINDERUNGEN ÜBER 0,80 M AB OK FAHRBAHN SIND MIT AUSNAHME VON EINZELSTEHENDEN, HOCHSTÄMMIGEN BÄUMEN MIT EINEM ASTANSATZ ÜBER 2,50 M HÖHE UNZULÄSSIG
- 17. $---$ BESTEHENDER/GEPLANTER REGENWASSERKANAL NACHRICHTLICH VON KEB, STRAUBING ÜBERNOMMEN (STAND: 27.01.2023)

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN GE "WOLFERSZELL"

GEMEINDE: STEINACH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.02.2020 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.06.2022 hat in der Zeit vom 01.08.2022 bis 02.09.2022 stattgefunden.
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.06.2022 erfolgte mit Schreiben vom 28.07.2022 (Fristsetzung ebenfalls bis 02.09.2022).
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.02.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom (Fristsetzung bis) beteiligt.
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.02.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
Die Gemeinde Steinach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Steinach, den
Christine Hammerschick (Erste Bürgermeisterin)

Das Landratsamt Straubing-Bogen hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom AZ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Straubing, den
Ausgefertigt
Steinach, den
Christine Hammerschick (Erste Bürgermeisterin)

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am gem. § 10 Abs. 3 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Steinach, den
Christine Hammerschick (Erste Bürgermeisterin)
Straubing, den

ERGÄNZUNGEN:
Ergänzungen des Baubestandes, der topographischen Gegebenheiten sowie der ver- und entsonnungstechnischen Einrichtungen erfolgte am (keine amtliche Vermessungsgenauigkeit).

UNTERGRUND:
Aussagen über Rückchlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

URHEBERRECHT:
Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor.
Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

04.05.23	ENTWURF	HG
30.06.22	VORENTWURF	HG
Geü.	Anlass	von
Gepr.	JUNI 2022	HG
Bea.	JUNI 2022	HÜ

HEIGL landschaftsarchitektur stadtplanung
Tel: 09422/805450, Fax: 09422/805451
Elso-Bräuner-Strasse 3, 94271 Passau
info@heigl.com, www.heigl.com